

# ESTUDIO DE DETALLE

En parcela situada en Calle Camelias nº 6

Almayate Bajo, Vélez-Málaga

MODIFICADO JUNIO 2024



PROMOTOR: MAINAKE BEACH PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L

ARQUITECTO: JAVIER RAMÍREZ BANDERA

**RESUMEN EJECUTIVO:**

MEMORIA EXPOSITIVA..... 3

A. ÁMBITO DE ACTUACIÓN ..... 3

B. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE..... 4

C. CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN ..... 5

D. PROMOTOR..... 6

MEMORIA INFORMATIVA ..... 7

E. USOS, EDIFICACIONES Y VEGETACIÓN EXISTENTE. .... 7

F. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO..... 8

G. TITULARIDAD DE LOS COLINDANTES..... 8

H. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA..... 8

I. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA ..... 9

J. PRESERVACIÓN DEL POZO EXISTENTE ..... 10

K. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA..... 10

L. JUSTIFICACIÓN DE ACATAMIENTO DE PLANEAMIENTO ..... 11

M. ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES A LAS ESPECIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO. .... 12

N. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ..... 13

O. NOTA SIMPLE REGISTRAL..... 14

Nº anotación: 2024004482 / Fecha: 15/07/2024 Para validar acceda desde un navegador a la dirección <https://sede.velezmalaga.es/validacion> e introduzca el siguiente código: 15677577477322677431

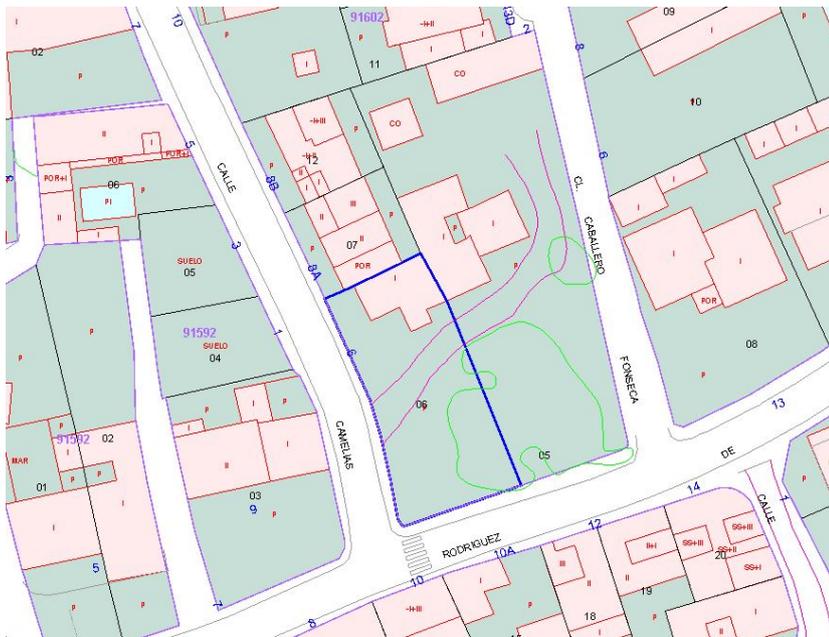
## MEMORIA EXPOSITIVA

### A. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle es la parcela situada en calle Camelias nº6, Almayate Bajo, término municipal de Vélez-Málaga, CP 29.749. La parcela de forma irregular arroja una superficie de 429 m<sup>2</sup>. Su referencia catastral es **9160206UF9696S0001FT**. La parcela tiene acceso por el vial que lo delimita en el lindero oeste denominado calle Camelias y por su lindero sur calle Rodríguez de la Fuente.



1. Ortofoto Catastro



2. Parcela Según Catastro

## B. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Serán objeto de este Estudio de Detalle las cuestiones siguientes:

Protección y conservación de elemento BIC establecido en la parcela reconocido como pozo existente y catalogado con el número de referencia E2.37

Alineaciones correspondientes a la calificación CTP-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga.

Tratamiento espacio bajo cubierta en planta ático correspondiente a las inclinaciones de cubiertas, donde según artículo 292.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga se indica que "la planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de inclinación máxima 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,00 m de altura".

Alturas, las cuales quedarán delimitadas según art.292.1 donde, en la correspondiente calificación CTP-1 será de un máximo de plantas de PB+1 y altura máxima edificable de 7,00 metros.

Las rasantes, que quedarán delimitadas según el art. 208.3 donde, el plano rasante queda regulado mediante "la determinación de los puntos extremos del terreno natural contenidos en línea paralela al vial distante 5,00 m de este; determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical que contiene al lindero opuesto al anterior con la superficie del terreno y el plano rasante será por tanto aquel que contiene a los tres puntos".

### C. CONVENIENCIA DE SU FORMULACIÓN

La parcela se sitúa dentro de una calificación de "Colonia y Edificación Tradicional" denominada CTP-1 con clasificación de suelo urbano según Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga.

La parcela linda a sur con calle Dr. Rodríguez de la Fuente, a norte con una edificación medianera colindante, a este con un solar medianero colindante, y a oeste con su fachada de acceso con la calle Camelias.

Según artículo 291.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga se indica que "en parcelas superiores a 300 m2 será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del entorno y la edificación colindante", por lo que es por dicho motivo por el que se procede a desarrollar este estudio de detalle, con el fin de ordenar y adaptar la propuesta a la parcela y a los requerimientos del P.G.O.U.

Por tanto, este presente documento muestra los requerimientos tales como alineaciones, rasantes, volumetrías, integración con el entorno y otras presentes en las ordenanzas de suelo urbano.

Además, hay que indicar que existe en la parcela de estudio un pozo el cual requiere de su integración y conservación dentro del proyecto al tratarse de un elemento BIC, catalogado por el P.G.O.U como E2.37 tal y como se puede observar en las fotografías adjuntas.



3. Fotografías pozo existente BIC E2.37

#### **D. PROMOTOR**

El presente estudio de detalles que se tramita con el número de expediente 30/22-PLAN, Se inicia por el promotor D. Ángel Calderón Gallego, habiendo sido transmitida la parcela en escritura pública a la sociedad MAINAKE BEACH PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L. con N.I.F B56919822, domicilio en calle Cuarteles nº 47, 1 A, C.P 29.002, Málaga, solicitando se cambie el nombre del expediente Urbanístico 30/22-PLAN según la documentación que se acompaña.

La redacción del estudio de detalle se realiza en virtud del contrato de arrendamiento de servicios técnicos para la redacción de proyectos y dirección de obra firmado.

#### **Arquitecto:**

Javier Ramírez Bandera con nº colegiado 1.711 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

Domicilio profesional: Calle Cuarteles nº 47, 1º A, CP29002

Málaga. Nº de teléfono de contacto: 629805087, 662085367 y 952314164.



**F. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

Habiéndose consultado la escritura de compraventa de la parcela se comprueba que consta inscrita en el Registro de la Propiedad nº3 de Vélez-Málaga, con el número de finca registral 44899, CRU 29063000858212.

Está se presenta descrita en dicha escritura como:

“URBANA-vivienda número 6 de la calle Camelias, sita en Almayate, término municipal de Vélez-Málaga, con una extensión superficial de cuatrocientos cuarenta y seis metros cuadrados (446 m2), y estando distribuida en diferentes dependencias y servicios y teniendo una superficie construida de sesenta y dos metros cuadrados (62 m2), estando el resto de la superficie construida a patio e indicando la existencia de un pozo construido”.

La parcela posee todos los servicios urbanísticos a pie de esta, siendo titular en pleno dominio la entidad mercantil MAINAKE BEACH PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.

**G. TITULARIDAD DE LOS COLINDANTES**

Los propietarios colindantes de la parcela del estudio de detalle son los siguientes:

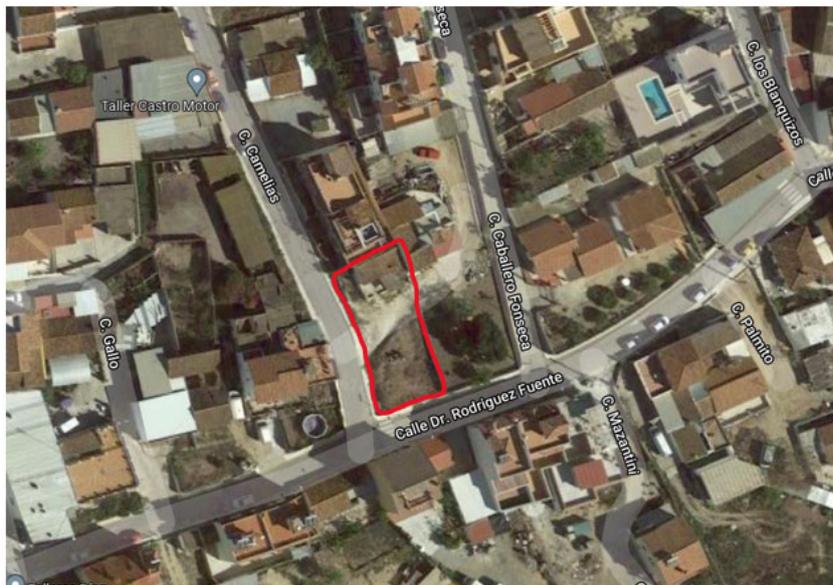
Calle Caballero Fonseca nº 2 código postal 29749, referencia catastral 9160205UF9695N0001TE, Titular: Dña. Olha Meduid con N.I.E. 55296641-G.

Calle Camelias nº 8 (A), código postal 29749 referencia catastral 9160207UF9696S0001MT Titular: José Antonio Pardo González con D.N.I. 53.151.862 N

**H. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA**

Con carácter general resulta de aplicación la Legislación Vigente y, en particular, las determinaciones del Plan General de Ordenación Vigente de Vélez-Málaga, aprobado definitivamente en junio de 1996.

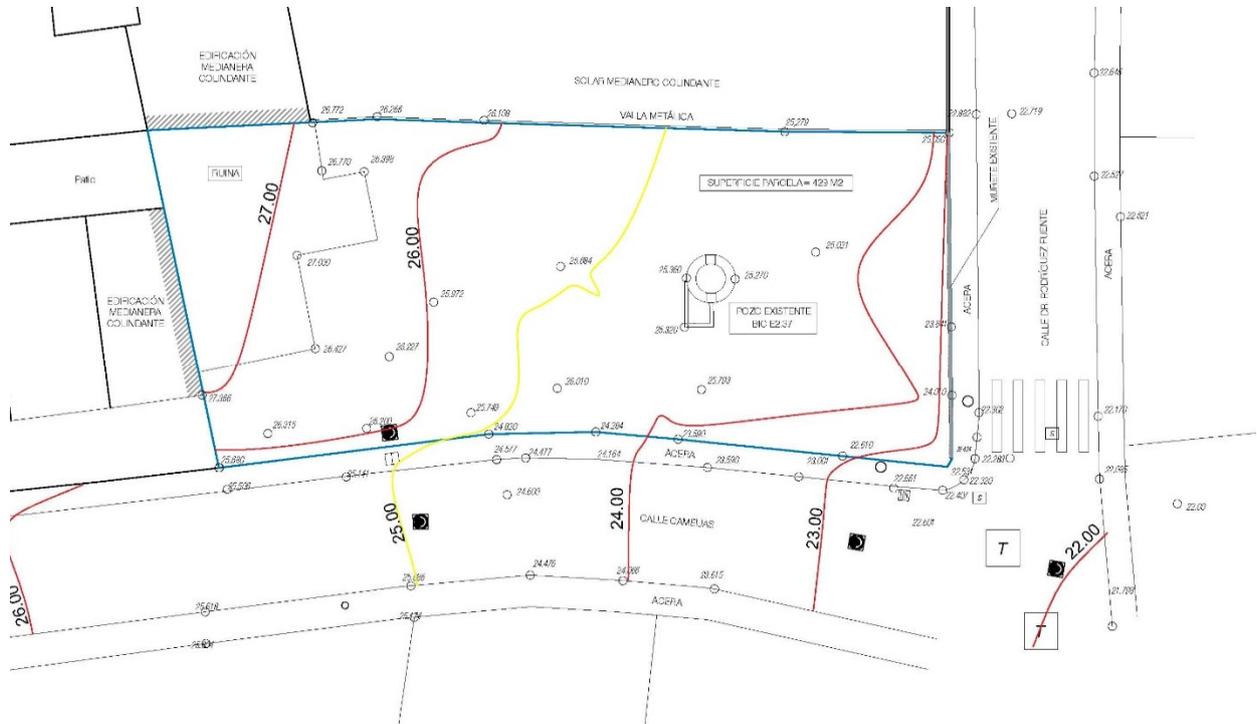
La Ordenanza de aplicación es residencial tradicional, CTP-1. Según el citado Plan General, la parcela se encuentra situada en suelo clasificado como Urbano y sujeta a la formulación del correspondiente Estudio de Detalle.



5. Ortofoto parcela

### I. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La parcela se sitúa dentro de una calificación CTP-1, dentro de la clasificación de suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga aprobado definitivamente en junio de 1996.



6. Plano Topografico

La parcela linda a sur con calle Dr. Rodríguez de la Fuente, a norte con una edificación medianera colindante, a este con un solar medianero colindante, y a oeste con su fachada de acceso con la calle Camelias.

Se adjunta plano topográfico donde se aprecian las distintas cotas que se presentan en la parcela, teniendo esta una pendiente descendente a sur. Apreciándose según muestra el plano topográfico, un desnivel entre la cota más al sur y la cota más al norte de la parcela de 2,50 m de altura.

En el plano topográfico se señalan las cotas de acceso a la parcela, las edificaciones, las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, parcelas colindantes, así como los elementos existentes en la misma, considerándose principalmente el pozo existente catalogado como elemento BIC E2.37, así como una ruina existente pendiente de demolición.

### J. PRESERVACIÓN DEL POZO EXISTENTE

Con respecto al pozo existente mencionando anteriormente, este será integrado dentro del proyecto, tanto en planta sótano como en planta baja, tal y como se indica en la catalogación por el P.G.O.U en su ficha nombrada como BIC E2.37, conservando el encamisado mediante el recubrimiento del mismo con 20 cm de hormigón armado, dejando espacio libre de cualquier construcción un mínimo de 1.50 metros en todo su perímetro.

### K. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

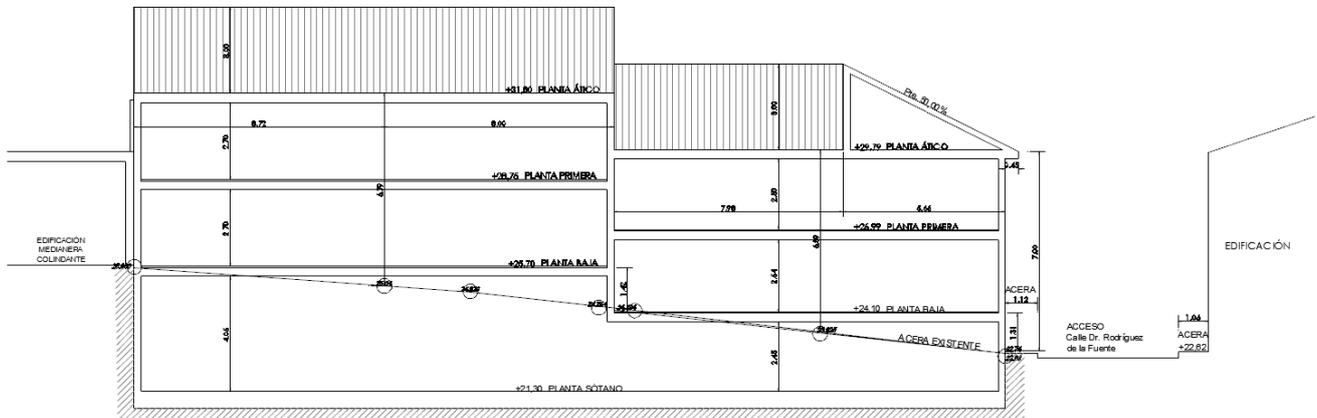
Como se ha comentado con anterioridad, la parcela responde a la calificación CTP-1 del P.G.O.U de Vélez-Málaga aprobado definitivamente en junio de 1996.

La solución adoptada y propuesta por el presente Estudio de Detalle, pretende dar respuesta a las ordenanzas requeridas por el P.G.O.U, correspondiente a las alineaciones, rasantes, alturas, tratamiento bajo cubierta y conservación del elemento BIC existente.

La propuesta se adapta a la alineación a vial según CTP-1 donde en este caso se lleva a cabo una modificación del radio entre las calles Dr. Rodríguez Fuente y calle Camelias, donde el acerado quedará establecido bajo un radio de 3,00 metros. Asimismo, se establece una ordenación alineada a las edificaciones existentes consiguiendo por tanto la integración con el entorno y la edificación colindante en calle Camelias.

Se establece también el espacio bajo cubierta delimitado según la ordenanza del Plan General Urbano donde en el artículo 292.4 delimita dicha planta ático con una altura máxima de 3,00 metros y una inclinación máxima del 50 % trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas.

SECCION B-B' CALLE CAMELIAS Y VOLUMEN RESULTANTE



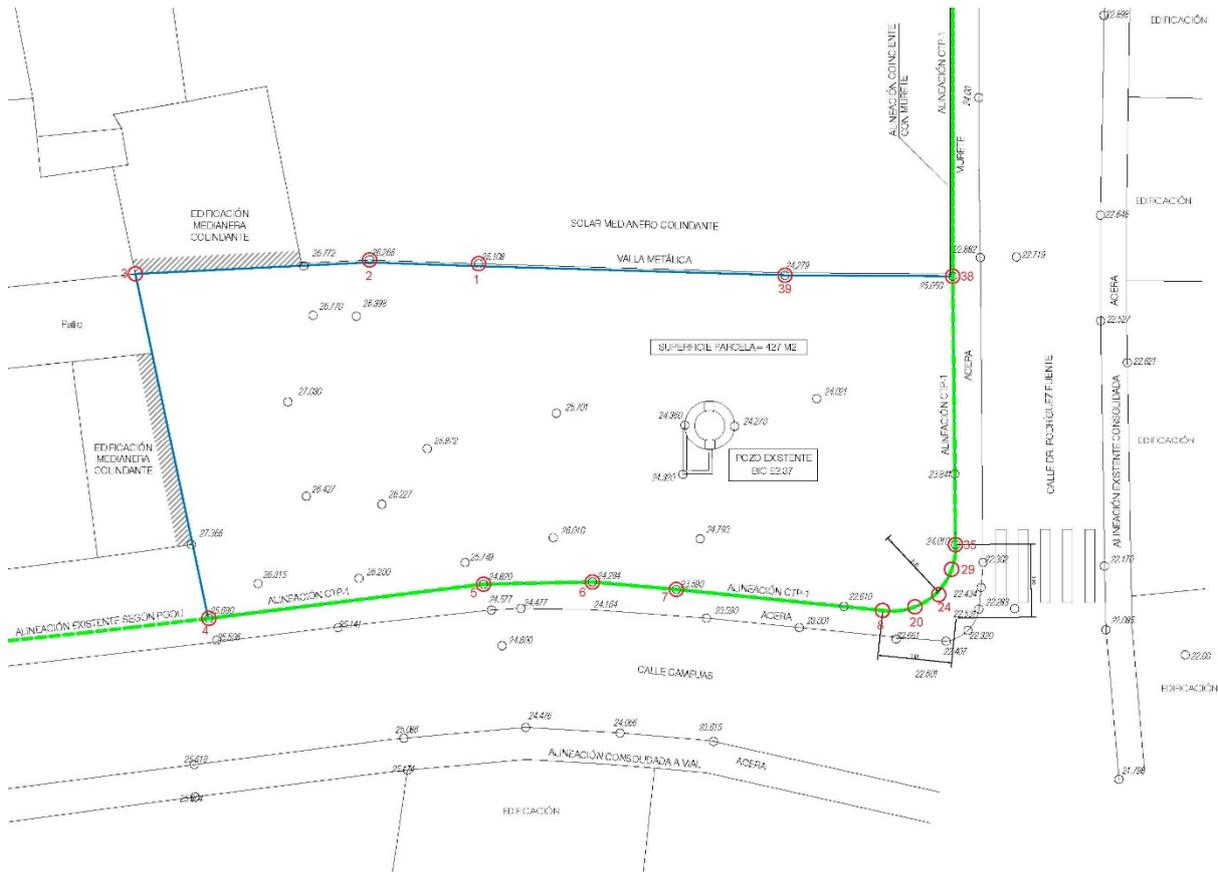
7. Sección longitudinal. Rasantes y alineaciones



### M. ADECUACIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES A LAS ESPECIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO.

#### -Alineaciones:

Se respetarán las establecidas por el PGOU según CTP-1:  
 Según Plan General de Ordenación Urbana: "La fachada del edificio deberá coincidir con la alineación del vial"



9. Plano de alineaciones CTP y topográfico modificado

#### -Rasantes:

Se propone la rasante según art.208 del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga aprobado definitivamente en junio de 1996, donde se recoge que la cota de referencia o punto origen de alturas se establece a partir del plano rasante, siendo en este caso parcela de esquina donde, la distancia contenida de manera paralela desde el vial distante a 5,00 metros junto con la determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical que contiene al lindero opuesto al anterior con la superficie del terreno, consiguiendo con esto el plano de rasante que será el que contiene a los tres puntos.

Además, en ningún caso la cara superior del forjado de planta podrá establecerse con una diferencia superior a 1,50 con relación al plano de rasante.

**N. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

El proyecto para desarrollar en la parcela cumplirá todos los parámetros definidos según lo estipulado en el PGOU según la tipología CTP-1 y representados y resumidos en la siguiente tabla:

	PGOU 96	E.DETALLE
Edificabilidad neta	POR COMPOSICION	POR COMPOSICION
Ocupación máxima	100%	87,41%
Separación Linderos Publico	Alineada a vial	Alineada a vial
Separación Linderos Privados	Adosado	Adosado
Altura Máx.	7,00 m (PB+1)	7,00 m (PB+1)
Profundidad máxima Edificable	15,00 m	14,44 m
Fachada Mínima	-	-
Sup. Mínima Parcela	70 m2	427 m2

En Málaga, junio de 2024  
ARQUITECTO

Javier Ramírez Bandera

O. NOTA SIMPLE REGISTRAL.

FECHA DE EMISIÓN: VEINTISÉIS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA NÚMERO 44899 DE VÉLEZ - MÁLAGA SEC.03 CRU: 29063000858212
URBANA: Vivienda número 6, de la calle Camelias, sita en Almayate, término municipal de Vélez-Málaga. Ocupa una extensión superficial de cuatrocientos cuarenta y seis metros cuadrados. Se encuentra distribuida en diferentes dependencias y servicios y tiene una superficie construida de sesenta y dos metros cuadrados, estando el resto de la superficie destinada a patio. Linda: al Norte, con el número 8A de la calle Camelias; Este, con el número 2 de la Calle Camelias; Oeste, con la calle Camelias; y Sur, con la calle Doctor Rodríguez de la Fuente. Según certificación catastral, el año de construcción es mil novecientos treinta y cinco.
REFERENCIA CATASTRAL: 9160206UF9696S0001FT.

Se ha inscrito la GEORREFERENCIACIÓN REGISTRAL de esta finca.
Se ha inscrito la Referenciación geográfica de la edificación.
ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO: finca coordinada con el inmueble catastral 9160206UF9696S0001FT.

TITULARIDADES

Table with columns: TITULARES, NIF, TOMO, LIBRO, FOLIO, ALTA. Row 1: MAINAKE BEACH PROMOCIONES INMOBILIA B56919822 1864 842 185 2. Text below: 100,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA. Título de la INSCRIPCIÓN 2ª el de Compra según escritura otorgada el día 18 de enero de 2024 ante el Notario de VÉLEZ-MÁLAGA DON ALFONSO RUBIO GÓMEZ.

CARGAS

- AFECCIÓN: LIQUIDADADA EN SUCESIONES.
NOTA DE AFECCIÓN:
Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; habiendo sido devuelto el documento a que se refiere el asiento adjunto al interesado por no originar ingreso al resultar cero la base liquidable, todo ello sin perjuicio de la revisión que establece la legislación vigente del Impuesto. Vélez-Málaga. Nota Marginal de fecha dos de marzo del año dos mil veintidós.

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.
AFECCIÓN FISCAL:
Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de 4.900 EUROS, satisfecha por Autoliquidación de la que se archiva copia. Vélez-Málaga. Nota Marginal de fecha dos de marzo del año dos mil veintidós.

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.
CRU: 29063000858212. INSCRIPCIÓN 2ª.
Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de 1.200 EUROS, satisfecha por Autoliquidación de la que se archiva copia. Nota Marginal de fecha veintiséis de marzo del año dos mil veinticuatro.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

OBSERVACIONES

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE Vélez-Má 29063000858212



Nº anotación: 2024004482 / Fecha: 15/07/2024 Para validar acceda desde un navegador a la dirección https://sede.velezmalaga.es/validacion e introduzca el siguiente código: 15677577477322677431

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTISÉIS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

Honorarios 3,01 Euros. Arancel Nº. 4

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, representante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL, URBANÍSTICA Y SOBRE DOMINIO PÚBLICO:

En cumplimiento del artículo 53.3 de la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad SE ADVIERTE con efectos meramente informativos, que en el geoportal registral accesible en [www.geoportal.registradores.org](http://www.geoportal.registradores.org) está disponible libre y gratuitamente, entre otras, la información medioambiental facilitada por el Ministerio de Medio Ambiente en cumplimiento del artículo 53.2. "que permita identificar y delimitar los ámbitos espaciales protegidos... para que puedan ser contrastados con las fincas registrales" cuya georreferenciación haya sido inscrita en el registro de la propiedad.

Para las fincas registrales que no tengan aún inscrita su georreferenciación, SE INFORMA de su derecho de aportarla y solicitar su inscripción por los tramites legalmente establecidos, y/o de solicitar dictamen registral informativo sobre la posible afectación o invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente disponible en la aplicación gráfica registral homologada por la Dirección General de los Registros y del Notariado conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En todo caso, SE RECOMIENDA además la consulta con las autoridades urbanísticas y ambientales competentes".

